

Gewerbe- und Büroflächen in Nürnberg

Aktuelle Entwicklungen und Trends

IHK-Regionalausschuss am 11. April 2024

Dr. Susanne Hoffmann, Abteilungsleitung Unternehmensbetreuung und Standortentwicklung
der Wirtschaftsförderung Nürnberg

Als
Wirtschaftsförderung
sind wir...

Partnerin für 25.000
Nürnberger Unternehmen
und wissenschaftliche
Einrichtungen

Zukunftsgestalterin des
Wirtschafts- und
Wissenschaftsstandorts

Unsere Services helfen in den Phasen...

- + Gründung / Ansiedlung
- + Wachstum
- + Transformation
- + Krise

Wir gestalten die Rahmenbedingungen am Standort durch...

- + Innovationsökosystem
- + Wirtschaftsräume

Wirtschafts- räume

Gewerbegebiete

Quartiere

Innenstadt



© Urbild Nürnberg, Hans Dietz



© Renderfriends



© Wirtschaftsförderung Nürnberg

Nürnberg ist ein attraktiver und wachsender Arbeits- und Wohnstandort

Konstant hohe Nachfrage nach Flächen (Gewerbe, Wohnen, Grün, ...)



Begrenzte Möglichkeiten der Neuausweisung von Flächen

Effiziente und nachhaltige Flächenentwicklung als Grundlage

Steigende Herausforderungen
insbesondere bei der
Gewerbeflächenentwicklung



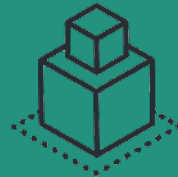
Starke Nachfrage
versch. Nutzergruppen



Sinkendes
Flächenangebot



Fehlende Lobby



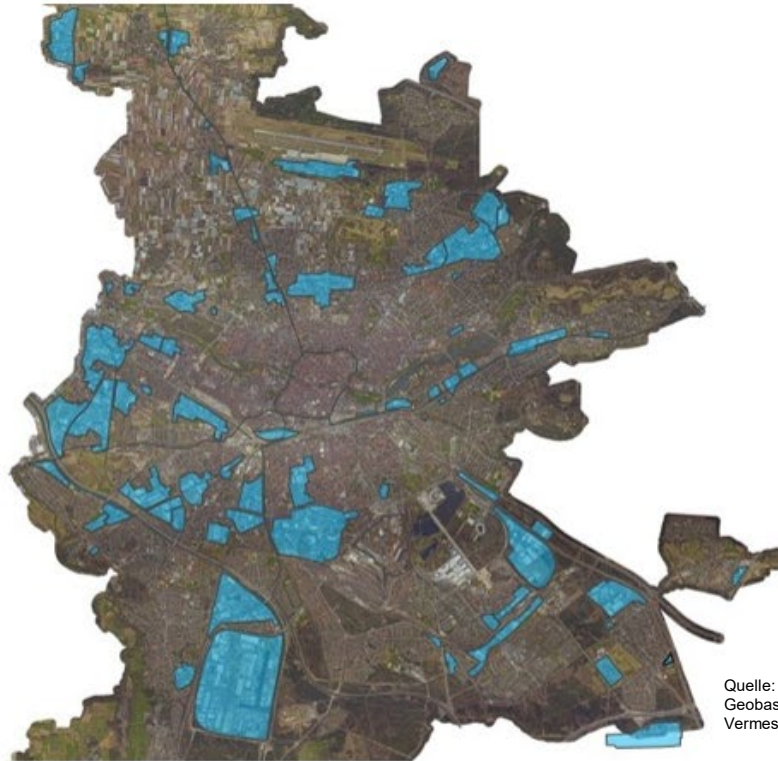
Spezifische Flächen-
situation in Nürnberg



Komplexere Anforderungen
an Gewerbefläche

Verteilung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet

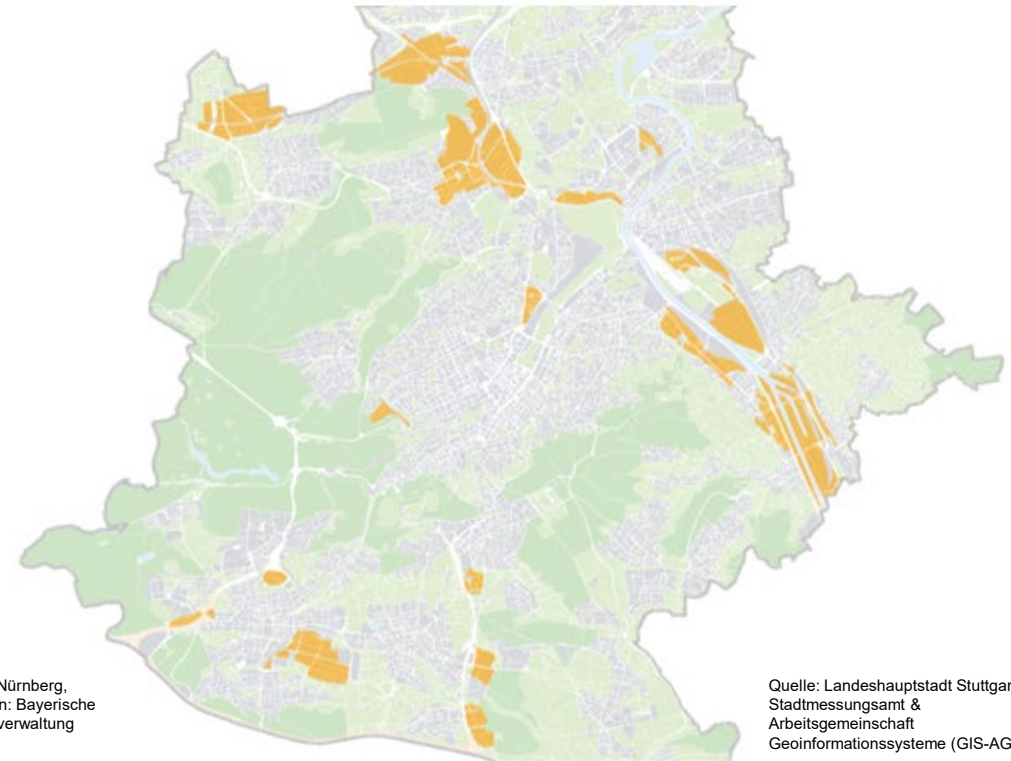
Nürnberg



Quelle: Stadt Nürnberg,
Geobasisdaten: Bayerische
Vermessungsverwaltung

kleinteilige Struktur mit vielen Gebieten
im gesamten Stadtgebiet verteilt

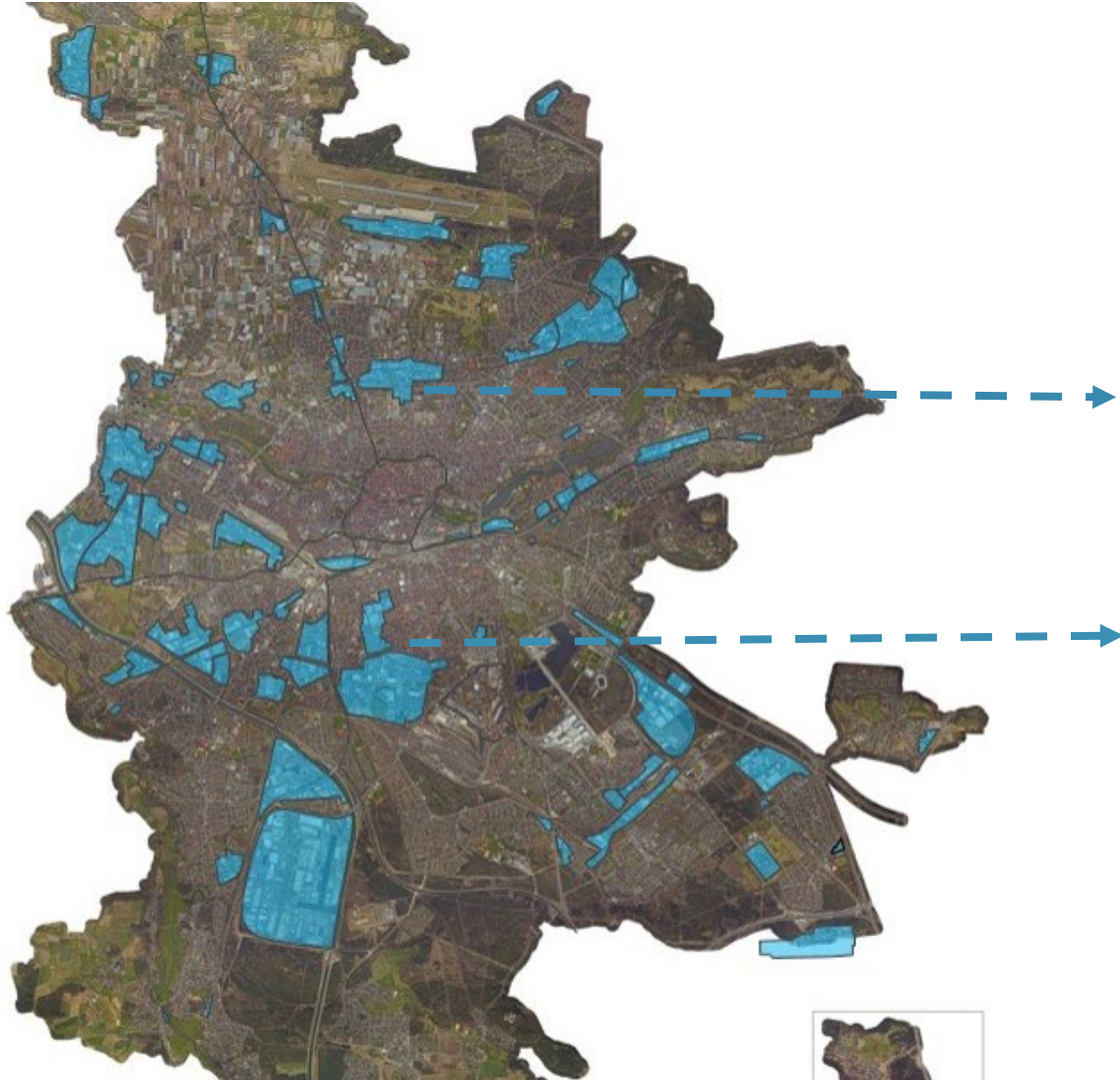
Vergleich: Stuttgart



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart,
Stadtmessungsamt &
Arbeitsgemeinschaft
Geoinformationssysteme (GIS-AG)

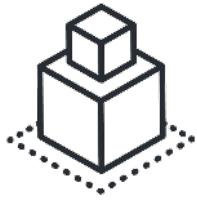
wenige sehr große, zusammenhängende
Gewerbegebiete, oft in Stadtrandlage

Gewerbe- und Wohnflächen in direkter Nachbarschaft



Quelle: Stadt Nürnberg, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung;
Luftbild Nürnberg, Hajo Dietz

Gewerbegebiet Kilianstraße



eines der größten Gewerbegebiete
in Nürnberg



wichtiger Standort für klassisches
produzierendes Gewerbe



Vielfältiges Entwicklungspotenzial

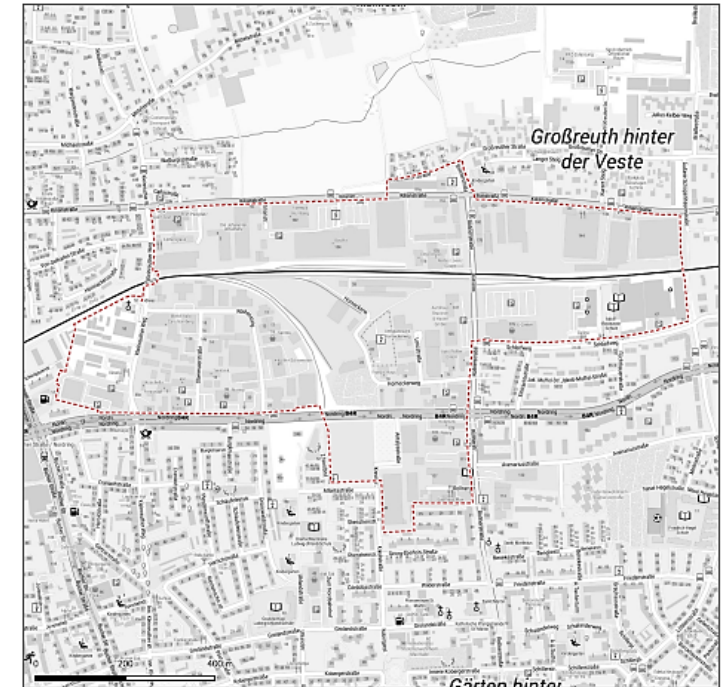
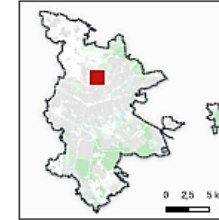
ANHANG ZUM MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN
Stadt Nürnberg

BESTANDSGEBIET
Kilianstraße

TYP
Standort mit hohem Anteil an klassischem Gewerbe

ID
2

FLÄCHE
590.013 qm

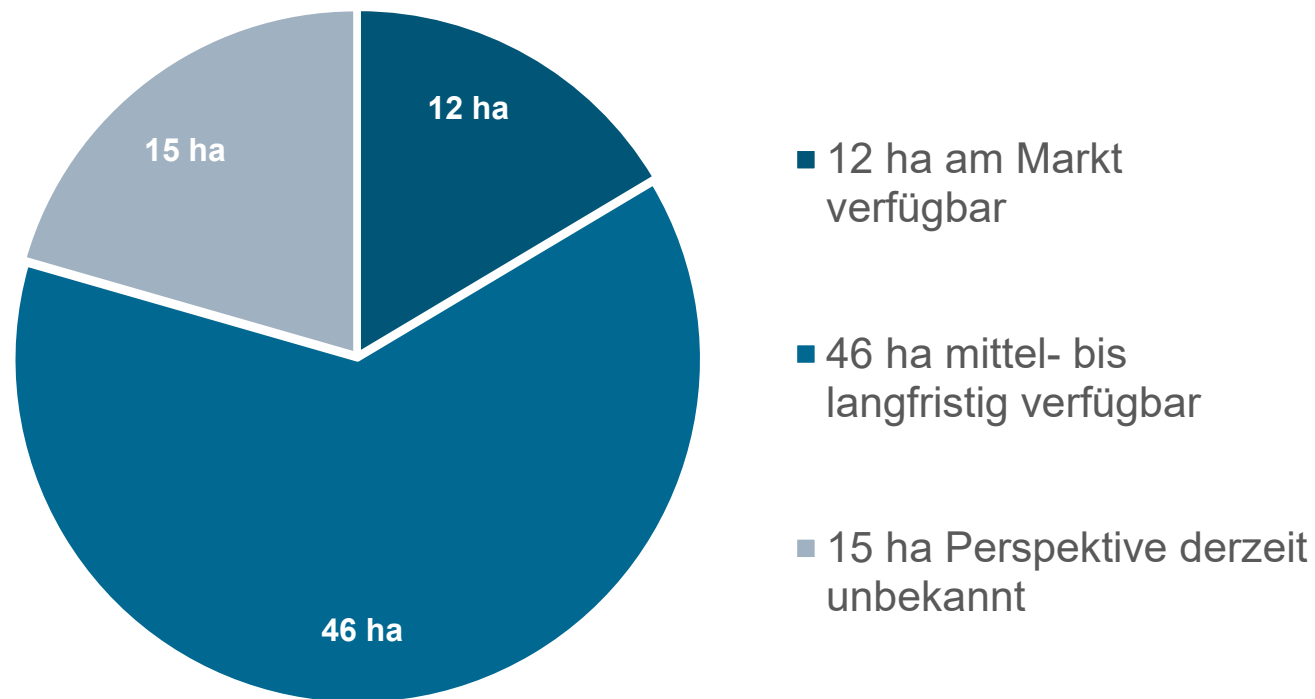


Grundlage: Übersichtskarte © OpenStreetMap.org/Mitwirkende; Flächennutzungsplan © Stadt Nürnberg; Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland; Grundlage: Detailansicht © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: https://kg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopRue_Open.pdf

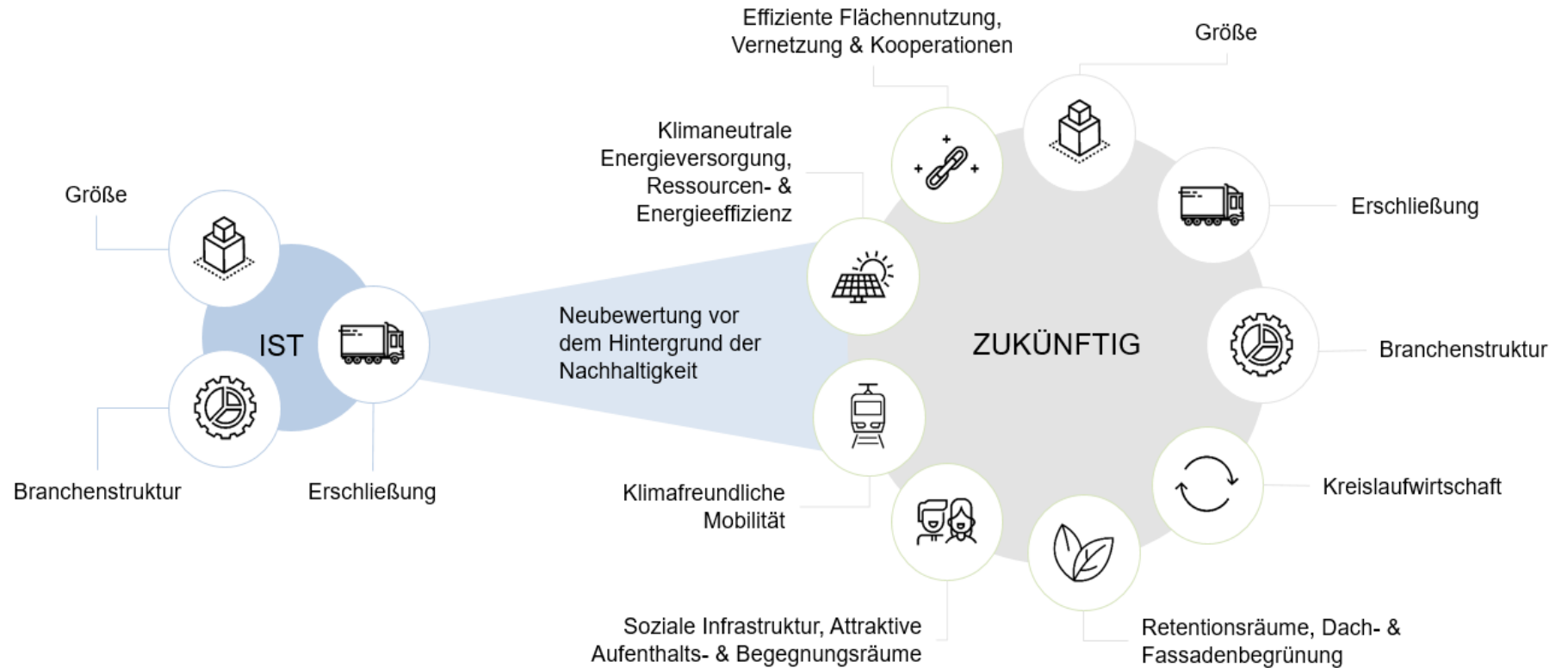
Bearbeitungsstand: 15.07.2020

Verfügbarkeit der Potenzialflächen

ca. 73 ha unbebaute und/oder ungenutzte bzw. mindergenutzte Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten



Steigende Anforderungen an Gewerbeflächen



Branchenspezifische Bedarfe

Dienstleistungen/
höherwertiges Gewerbe



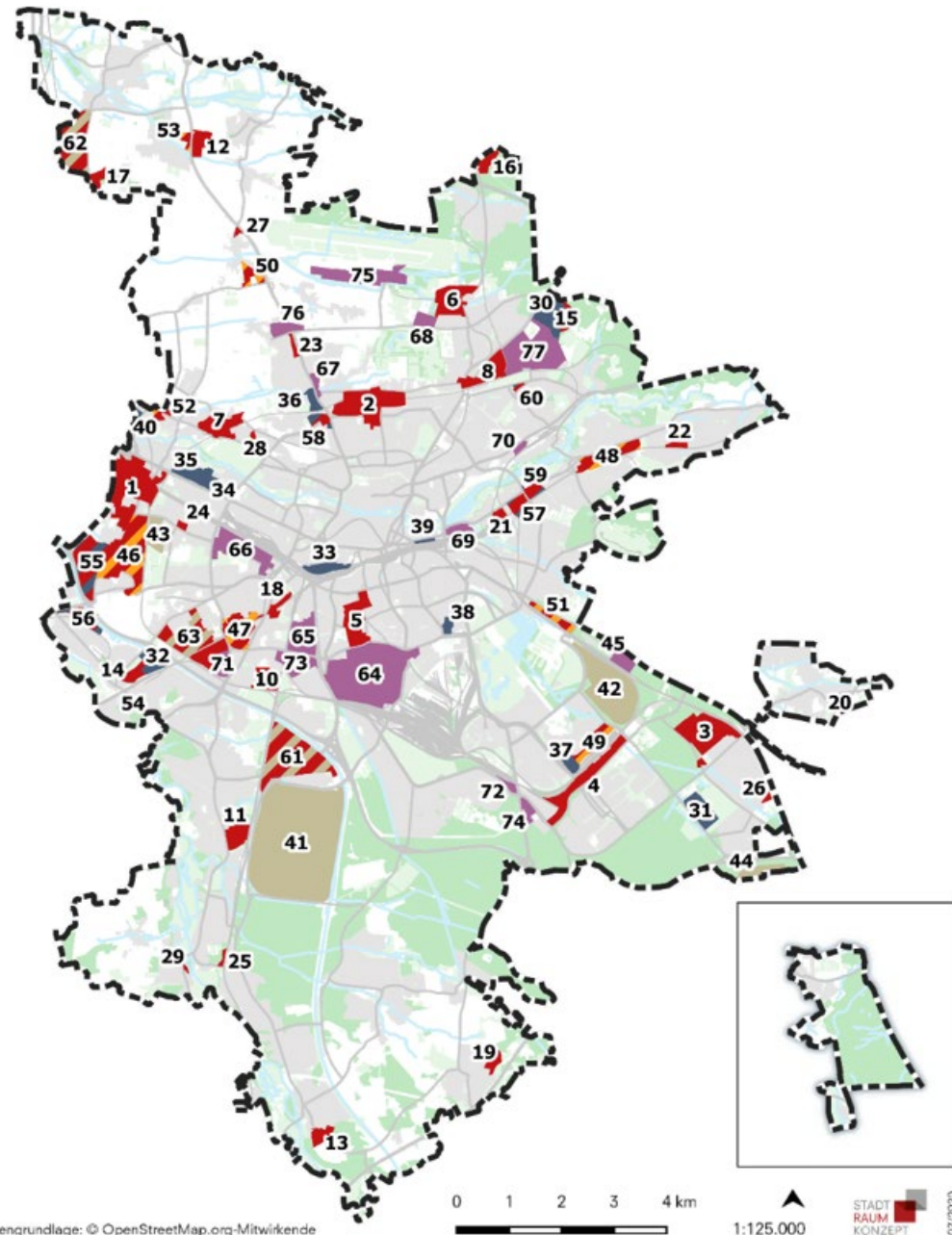
Klassisches Gewerbe/
Handwerk



Industrie



Typisierung Gewerbe- gebiete



Gewerbeflächenentwicklung in Nürnberg

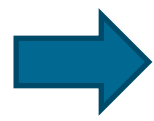


Gewerbegebietsanalysen
(Flächenpotenziale, Defizite,
Handlungsbereiche, ...)

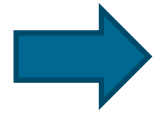
**Dialog mit Unternehmen
und Eigentümer/-innen**
(Gebietswerkstatt, Interviews,
Ansprechpartner, ...)

**Transparente
Standortvermarktung**
(Interaktive Gewerbeflächen-
karte, Marktberichte, ...)

Schwierige Situation am Büroimmobilienmarkt



Viele Büroimmobilien sind überaltert und nicht mehr zeitgemäß



Inflation, massiver Zinsanstieg, Materialengpässe, gestiegene Energiekosten etc.



Unsicherheiten hinsichtlich „Zukunft des Büros“

Positive Aussichten für Bürostandort Nürnberg



Nürnberg ist weiterhin ein sehr nachgefragter Bürostandort

- Flächenumsatz um 8,3 % gestiegen
- Rückgang der Leerstandsquote auf 5,8 %
- Innovative Projektentwicklungen in der Umsetzung bzw. in der Planung



Nürnberg hat die Zeichen der Zeit erkannt

- Büro bleibt wichtiger Arbeitsort
- Revitalisierung älterer Büroimmobilien
- Nachverdichtung und Mischkonzepte

Diversifikation der Bürostandorte



Moderne Büroobjekte



Business-Parks



**Gemischt genutzte
Quartiere**



wirtschaft.
nuernberg.de



wirtschaftsblog.
nuernberg.de



@Wirtschaft_Nbg



Wirtschaft Nürnberg



Wirtschaft Nürnberg

Dr. Susanne Hoffmann, Abteilungsleitung Unternehmensbetreuung und Standortentwicklung

+49 (0)9 11 / 2 31-57 87

susanne.hoffmann@stadt.nuernberg.de

Wirtschaftsförderung Nürnberg

Theresienstraße 9

90403 Nürnberg